

because there are those who wish to purchase , regardless of what they are and use in terms of benefit or harm .

It needs in the contemporary field of financial transactions need people to finance their projects and businesses, so devised jurists of sources of Islamic law formulas Islamic finance , which is based on the participation or which are based on buying and selling, or which are based on trade and so to be a substitute for descriptive formulations containing usury . And formulas, which he saw jurists: the Leases ownership formula, and ending ownership-sharing formula, and the formula sale Istisna'a , and other formulas that replace the funding formula Forbidden interest on loans.

لتواكب كل العصور والأزمنة وتفي بحاجات الإنسان في كل زمان ومكان^[1] . ويلاحظ أن النواحي الاقتصادية في الإسلام مقيدة بالشرع وما أباحه أو حرمه ولا يصح أن نعتبر الأشياء نافعة لمجرد وجود من يرغب في شرائها بصرف النظر عن حقيقتها واستعمالها من حيث الضرر أو النفع , لذلك فالقول بأن الندرة النسبية هي أصل المشكلة الاقتصادية قول مخالف للواقع فالمولى سبحانه وتعالى خلق الكون والإنسان والحياة وقدر الأموات بما يفي بحياة البشرية وقدر الأرزاق وأمر بالتكافل بين الغني والفقير .

ومن الحاجات المعاصرة في مجال المعاملات المالية حاجة الناس إلى تمويل مشروعاتهم وأعمالهم , لذلك استنبط الفقهاء من مصادر الشريعة الإسلامية صيغ التمويل الإسلامي والتي تقوم على المشاركة في الغنم

[1] شحاته , د. حسين شحاته , "صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية , الجائز والمهني عنها " , جامعة الأزهر , ص 1 .

النافذة الإسلامية في تمويل الإسكان الحضري

بهدف مقدمه من قبل :

د. : لؤي طه الملا حويش

المخططة : أمال منصور حسن

Abstract

Islam is a comprehensive religion and way of life, living on minimum rules and provisions and controls derived from sources of Islamic law, which combines tradition and modernity , between stability and flexibility to cope with all ages and times and meet human needs in every time and place .

The economic aspects of Sharia Islam restricted by what is halal and haram , and it is not valid to consider things useful

المقدمة

كلمة الإسلام في المعجم من سلم وهي مصدر لفعل رباعي هو أسلم ويُعرف الإسلام لغوياً بأنه الاستسلام والمقصود الاستسلام لأمر الله وقيل هو الإذعان والانقياد وترك التمرد والإياء والعناد . إذ تمثل حقوق الانسان في الإسلام مزيجاً من الحق والواجب فكل حق من هذه الحقوق يتطلب من الانسان أن يسعى للحصول والحفاظ عليه في الوقت نفسه فالتخلي عن الحق تخل عن جزء من انسانية الانسان كما أنّ الإسلام أباح الملكية لأنها غريزة في النفس فالإنسان يحب أن يصنع شيئاً بجهده ليكون ملكاً له فإذا حُرِم من هذا فسيحرم المجتمع من كل آثار الطموح , والطموح في البشر ليس في كل فرد بل الطموح في أفراد مخصوصين مما يدل على أن الملكية غريزة في النفس . فالإسلام دين شامل ومنهج حياة يقيم شؤون الدنيا على قواعد وأحكام وضوابط مستنبطة من مصادر الشريعة الإسلامية التي تجمع بين الأصالة والمعاصرة وبين الثبات والمرونة

بشراء المنزل وعرضه على عملائهم بوحدة من الصيغ المتعددة للتمليك والمتوافقة مع الشريعة الإسلامية [٣] ، ولذلك تقوم البنوك والمصارف الإسلامية بعمليات مختلفة تساعد على دعم وتنمية المجتمع كعمليات الاستثمار للأموال المودعة فيها ابتغاء الربح والاستثمار لعمل مشروع يرغب فيه الإسلام ولكن بالأساليب وبالوسائل المشروعة ، ومن هنا نشأ الاختلاف بين البنوك الإسلامية والبنوك الربوية فالأولى تلتزم أحكام الشرع في معاملاتها ومنها المعاملات

الاستثمارية والثانية لا تلتزم بهذا القيد [٤] ، ومن أهم استخدامات الأموال في البنوك التجارية القروض والسلفيات التي يقدمها البنك لعملائه مقابل فائدة محددة مقدما ، أما المصارف الإسلامية فيتم استخدام الأموال عن طريق صيغ التمويل المتعددة والمشروعة والتي تناسب كافة الأنشطة سواء أكانت عقارية (شراء او بناء) أو استثمارية في الأنشطة كافة ويعد نشاط التمويل من أهم الأنشطة بالمصارف الإسلامية [٥] إذ تمثل عوائده أهم مصدر للأرباح ولكنها تقوم على أسس تأتي من :

1. حاجة الانسان للمسكن .

{ وَادْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ
تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَادْكُرُوا
آلَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ } [٦] صدق الله
العظيم .

2. وقال صلى الله عليه وسلم : (سعادة بن آدم ثلاثة المرأة الصالحة ، المركب الهنيء والمسكن الواسع) رواه ابن حبان في صحيحه .

والغرم ، أو التي تقوم على البيع والشراء ، أو التي تقوم على الإجازة والتجارة ونحو ذلك لتكون بديلاً عن الصيغ الوصفية التي تتضمن الربا والغرر والجهالة ، ومن الصيغ التي يراها الفقهاء صيغ الإجازة المنتهية بالتمليك ، وصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك ، وصيغة بيع الاستصناع وغير ذلك من الصيغ التي تحل محل صيغة التمويل بالقروض بفائدة محرمة [٧] .

أهمية البحث :

تكمن أهمية البحث في تقديمه لصور من مصادر التمويل الإسكاني وفق منظور الشريعة الإسلامية بعد تقييم الصيغ التمويلية القائمة وتوضيح جوانب الغرر الاخلاقي والاجتماعي المتأثية منها استنادا الى المبادئ السمحاء للشريعة الإسلامية التي جاءت لتبلي وتهذب متطلبات وغرائز النفس البشرية .

فرضية البحث :

إن الخدمات التي تقدمها البنوك الإسلامية تختلف اختلافاً كبيراً عن تلك الاموال من المقرضين وأن الجانب الأساس من الخدمات المصرفية الإسلامية هو عدم وجود الفائدة حيث هناك الكثير من السمات الاجتماعية والأخلاقية التي تطالب بكثير من " النقاء " أو " التحمس " مثل التواجد الأكثر للخدمات المصرفية الإسلامية ومزيد من العدالة في توزيع الدخل والثروة وتجنب الجوانب الغير مرغوب فيها أذ يرى البعض إن حظر الربا هو أقرب إلى قوانين الربا في العديد من البلدان الغربية أو فرض حظر على الفائدة المفرط [٨] .

1 - تمويل السكن في البنوك الإسلامية :

المقصود بالتمويل الذي يختص بتملك المساكن ، اي قيام المؤسسات المالية بتوفير فرص للأفراد الذين ليس لديهم القدرة في الغالب على تملك مسكن مناسب بنقد ، وذلك

[٣] د. حسين شحاته ، مصدر سابق ، ص 2 .

[٤] الخضيرى ، احمد محسن ، 1993م ، إيتيرك للنشر والتوزيع ، القاهرة ، 1993 ، ط 3 ، ص 29 .

[٥] احمد ، محمد علي ، " المصارف الإسلامية على

مشارف الالفية الثالثة " ، مؤتمر اتحاد المصارف العربية ، بودابست ، 1998 ، ص 123 .

[٦] القرآن الكريم ، سورة الاعراف ، الآية - 75 .

[١] المصارف الإسلامية ، هيئة الموسوعة العربية ،

دمشق ، سورية ، ط 1 ، 1428هـ ، 2007م .

[٢] موقع على الانترنت على الرابط الالكتروني :

http://: www.dc3.co.uk/Islamicbanking

2. صيغة التمويل بالمشاركة , إذ يقدم طرف الأرض القابلة للبناء ويقدم طرف آخر التمويل اللازم للبناء على أن يوزع ناتج المشاركة بينهما حسب الاتفاق والتراضي .
3. صيغة التمويل بالبيع الآجل : إذ تقوم الجهة البائعة أو الصانعة للشيء المطلوب بالحصول على ثمنه على أقساط يتم الاتفاق عليها ويطلق على ذلك اسم البيع الآجل أو البيع بالتقسيط .
4. صيغة التمويل بالمرابحة لآجل (بيع المرابحة لآجل للأمر بالشراء) إذ تقوم جهة مالية بتمويل شراء عقار بناء على طلب من عميل وتتملكه ثم تقوم بإعادة بيعه بالآجل مقابل إضافة عامة إلى الثمن الأصلي ويقوم العميل بسداد الثمن آجال يتم الاتفاق عليها .
5. صيغ التمويل بالاستصناع والاستصناع الموازي حيث تقوم جهة مالية بتمويل تصنيع عقار لحساب شخص آخر على أن يسدد قيمة الشراء المصنع على آجال يتم الاتفاق عليها .

6. صيغة التمويل عن طريق السلم .
7. صيغة التمويل بالتورق .
8. صيغة الاستثمار المباشر .

وستتناول بالتفصيل شرعية هذه الصيغ التي تتوافق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وحكم التعامل مع المؤسسات التمويل العقاري [٢] .

أولاً : صيغة التمويل العقاري بقروض بفائدة في ميزان الشريعة الإسلامية :

يقصد به في هذا المقام قيام مؤسسة مالية أو جهة تمويل ما بإعطاء شخص قرضاً بفائدة لتمويل شراء عقار أو تصنيعه أو تشطيبه أو ما في حكم ذلك على أن يقوم المقترض بسداد هذا القرض وفائدته على آجال يتم الاتفاق عليها ، وأحياناً يُطلب من المقترض (طالب التمويل) تقديم ضمانات مختلفة لكي تطمئن الجهة المقرضة إلى استرداد القرض والفائدة ، كما توضع شروط منها تحميل المقترض بفوائد إضافية عند التأخير عن سداد الأقساط في مواعيدها حسب سعر الفائدة

[٢] شحاته ، د. حسين ، مصدر سابق ، ص 12 .

وتقوم المعاملات المالية المعاصرة الشرعية أو ما يسمى (بالمصرفية الإسلامية) في النظام المالي على ثلاثة أسس هي :

1. تحريم الفائدة .
2. تحريم الغرر أي جهالة المعقود عليه بحيث لا يدري أيكون أم لا وتدقيقاً العبارة ليست في خلو المعاملة من الغرر تماماً فهذا صعب وفيه حرج شديد ولذا أباحت الشريعة عقوداً بها قدر من الغرر ، ويمكن ضبط ذلك في إطار ما دعت إليه الحاجة وقل غرره إذ يحتمل في العقود .
3. ألا يبيع الواحد ما لا يملك وقد صح النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده كبيع بيت قبل أن يتملكه مع استثناء بيع السلم وهو بيع يعجل فيه الثمن وتؤخر فيه السلعة إلى وقت تسليم معلوم [١] ، وهذه المبادئ الثلاث تقابلها اليوم في المصارف التمويلية ما يعرف بعناصر التمويل العقاري .

2 - عناصر التمويل العقاري :

تتمثل عناصر التمويل العقاري بصيغة كما في الآتي :

1. طالب التمويل العقاري .
 2. مقدم التمويل العقاري .
 3. موضوع التمويل العقاري .
 4. صيغة أو شكل التمويل العقاري .
- ويضبط العلاقات السببية بين هذه العناصر مجموعة من الشروط والقواعد ونحوها يحددها القانون الوضعي وكذلك الأعراف السائدة في كل مجتمع وتصاغ في صورة عقد أو عدة عقود حسب الأحوال .

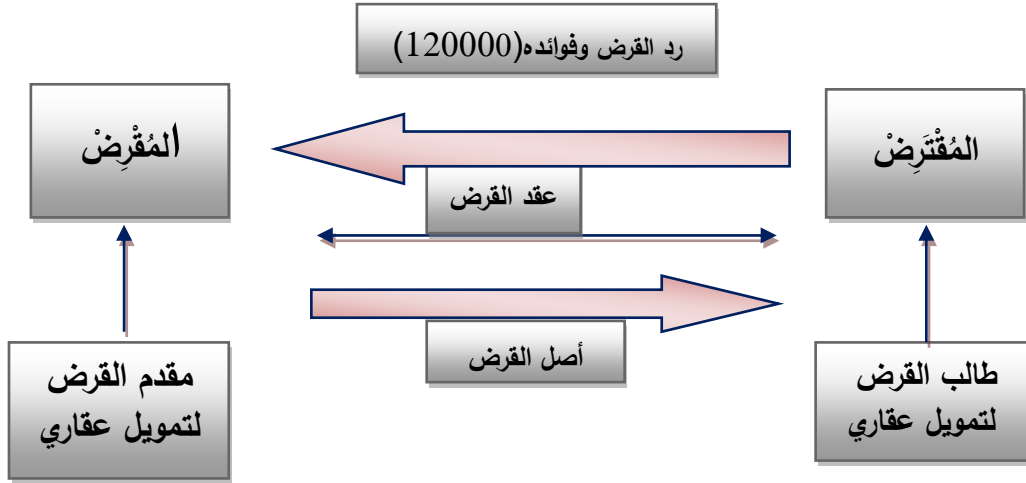
3 - صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية

1. صيغة التمويل بالقروض بفائدة ، وجرى العرف على أن يطلق عليها " قروض العقارات " أو " قروض الإسكان " أو " التمويل العقاري " .

[١] أنجار د. احمد أنجار البنوك الإسلامية ، مجلة المسلم المعاصر بيروت العدد 42 ، 1982 ، ص 163 .

- السائد في السوق أو أعلى منه . وتتمثل أركان هذا العقد في الآتي :
- القبول : وهو موافقة الجهة المقرضة بإعطاء القرض لطالبه (المقرض) .
- الإيجاب : وهو طلب التمويل ويصدر من طالب القرض (المقرض) .
- موضوع العقد : قرض بفائدة .
- صيغة العقد : قرض بفائدة لتمويل عقاري .

شكل (1) يوضح صيغة التمويل العقاري بقرض فائدة



المصدر : اعداد الباحثين بالاعتماد على د. حسين شحاته , صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية , جامعة الأزهر , ص 3.

الحكم الشرعي لصيغة التمويل العقاري بقرض بفائدة :
الحكم الشرعي للعقد السابق وأركانه وصيغته هو قرض بفائدة ، إذ أنه يقوم على معاملة أو قاعدة "مبادلة مال بمال وزيادة " وهذا هو عين الربا المحرم شرعاً وفقاً للقاعدة الشرعية "كل قرض جر نفعاً فهو ربا".

ثانياً : التمويل العقاري بصيغة المشاركة

تعد المشاركات من أهم صيغ استثمار الأموال في الفقه الإسلامي وهي ثلاثم طبيعة المصارف الإسلامية ويمكن استخدامها في التمويل العقاري وتعد صيغة المشاركة من البدائل الإسلامية للتمويل بالفوائد المطبق في المصارف التقليدية ، إذ يقوم التمويل بالمشاركة على أساس تقديم المصرف الإسلامي التمويل الذي يطلبه المتعاملين دون اشتراط فائدة ثابتة كما هو الحال في التمويل بالمصارف التقليدية وإنما يشارك المصرف المتعامل في الناتج المتوقع ربحاً كان أو خسارة حسبما يرزق الله به فعلاً وذلك في ضوء قواعد وأسس توزيعية متفق عليها بين المصرف والمتعامل ، وهذه الأسس مستمدة من قواعد شركة العنان ،

إنّ التمويل عن طريق المشاركة مشروعاً فقد قدر مؤتمر المصرف الإسلامي بدبي إن المشاركة تقرها الشريعة الإسلامية إذا كان نشاطها حلالاً وما يرزق الله به من ربح يوزع بين الشريكين أو الشركاء بنسبة رأس مال كل منهما وأن تكون الخسارة كذلك بنفس النسبة إذ الغنم بالغرم ، فإذا كان أحد الشركاء قائماً بإدارة الشركة فتخصص له نسبة من صافي الربح يتفق عليها على أن يوزع باقي الربح بعد ذلك فيما بين الشركاء حسب حصته في رأس المال^[1] ، فالتمويل بالمشاركة يقوم على أساس تقديم المصرف دون اشتراط التمويل الذي يطلبه المتعامل وايضا دون اشتراط فائدة ثابتة كما هو الحال من التمويل بالمصارف التقليدية ، وإنما يشارك المصرف المتعامل في الناتج المتوقع ربحاً كان أو خسارة وذلك بناء على قواعد وأسس متفق عليها بين الطرفين وهذا نوع من الشركات .

طبيعة التمويل العقاري بصيغة المشاركة :

[1] الخضيرى , مصدر سابق , ص : 6 .

يقصد بها في هذا المقام اتفاق طرفين على المشاركة في شراء أو تصنيع عقار، إذ يُقدّم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضاً) ويقدم طرف آخر التمويل اللازم لبناء العقار ويتفقا على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي^[1].

تتمثل أركان هذا العقد في الآتي

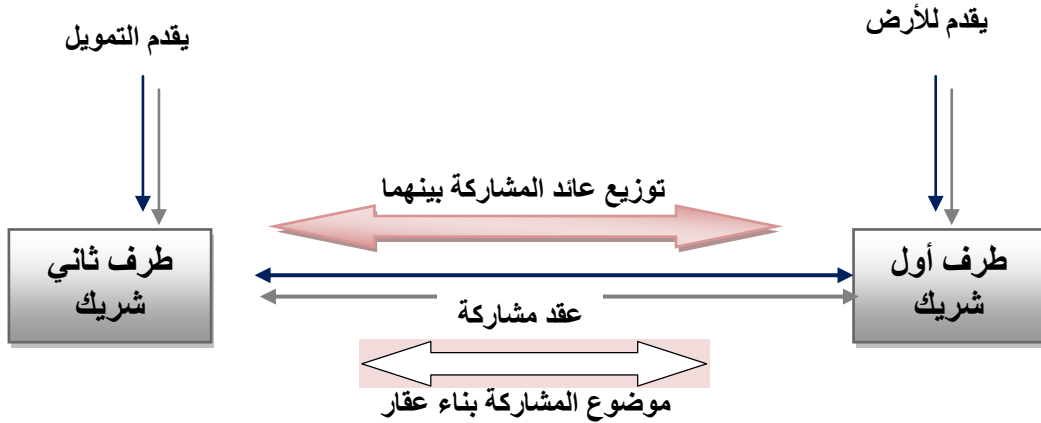
الإيجاب : ويصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب تمويل العقار ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن لا يكفي .

القبول : ويصدر من الطرف الثاني في المشاركة وهو الذي يقدم التمويل اللازم لشراء أو لبناء العقار .

موضوع العقد : المشاركة في شراء أو بناء عقار .

صيغة العقد : اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط عقاري .

شكل (2) صيغة التمويل العقاري بصيغة المشاركة



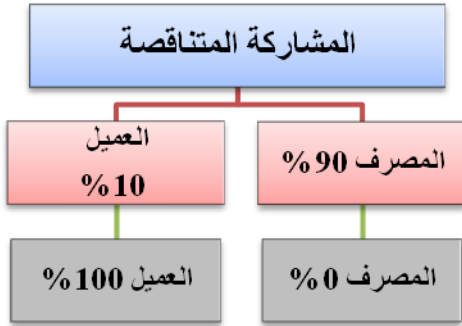
المصدر: خطاب ,كمال توفيق محمد, "المشاركة المتناقصة كأداة من أدوات التمويل الإسلامي", مجلة دراسات اقتصادية إسلامية والمجلد العاشر, العدد الثاني, 1424 , 2003م .

[1] الشلهوب , صلاح بن فهد الشلهوب , جامعة الملك فهد " ورشة عمل بالتعاون مع الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل , 2004 , ص4 .

الحكم الشرعي في التمويل العقاري بصيغة المشاركة:
التكيف الشرعي للعقد السابق وأركانه وصيغته هو مشاركة وفقاً لقاعدة : " الغنم بالغرم " والكسب بالخسارة وهو جائز شرعاً على أن يؤخذ في الحسبان عند إبرامه قواعد أو شروط المشاركة في الفقه الإسلامي (باب فقه المشاركة في أي كتاب فقه) ومن أهمها ما يلي :
. تحديد حصة كل طرف في رأس مال المشاركة نقداً أو عيناً أو خليطاً منهما .
. المشاركة في الربح والخسارة .
. توزيع الخسارة إن وجدت حسب حصص كل شريك في رأس المال .
. توزيع مهام ومسؤوليات إدارة المشاركة حسب الاتفاق .

شكل (3) يوضح

المشاركة المتناقصة



المصدر : اعداد الباحثين

مفهوم المشاركة المتناقصة^[1] :

تتعدد أنواع المشاركات وفقاً للمنظور وراء كل تقسيم والأهداف المرغوبة منه ويوجد للمشاركة عدة أشكال لكن سوف نشير ونوضح الاداة التي تتوافق وتمويل المساكن وهي المشاركة المنتهية بالتملك اي المشاركة التي يكون من حق الشريك منها أن يحل محل المصرف في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو دفعات حسبما تقتضي الشروط المنفق عليها وطبيعة العملية , وتتميز المشاركة المتناقصة :

1. المرونة في دفع الأقساط .
2. تحمل الطرفين للمخاطرة .
3. العميل يحتفظ بجزء من ملكية المسكن .
4. تحقيق المؤسسة المالية لأرباح جيدة من الايجار .

عيوب تطبيقاته :

- 1 - مسؤولية صيانة المسكن .
- 2 - التأمين .
- 3 - المعيار الذي يتم به تحديد الايجار وزيادته .
- 4 - المستفيد هو الذي يتحمل المخاطرة^[2] .

[1] الهيتي , عبد الرزاق رحيم , المصارف الإسلامية

بين النظرية والتطبيق , دار أسامة للنشر والتوزيع ,

عمان , ط1, 1988 , ص 205 .

[2] الخضيرى , مصدر سابق , ص : 23 .

ثالثاً : صيغة التمويل عن طريق البيع الآجل (البيع بالتقسيط) :

البيع الآجل هو أن يتم تسليم السلعة في الحال مقابل تأجيل سداد الثمن إلى وقت معلوم سواء كان التأجيل للثمن كله أو جزء منه ، وعادة ما يتم سداد الجزء المؤجل من الثمن على دفعات أو أقساط فإذا تم سداد القيمة مرة واحدة في نهاية المدة المتفق عليها مع انتقال الملكية في البداية فهو بيع آجل وإذا تم سداد الثمن على دفعات من بداية تسلم الشيء المباع مع انتقال الملكية في نهاية فترة السداد (البيع بالتقسيط) ، فالبيع الآجل والبيع بالتقسيط قد يكون بالسعر الذي يتباع به السلعة نقداً وهذا لا خلاف في جوازه بل هو عمل يؤجر فاعله وقد يكون البيع الآجل بسعر أكبر من الثمن الحال وفي هذا اختلاف بين الفقهاء أجازهم جمهور الفقهاء وصورته أن يقول صاحب السلعة لمشتري هذه السلعة ثمنها مائة إذا دفعت الثمن ومائة وعشرة إذا دفعته بعد سنة ويتم البيع على هذا ، وقد منع بعض الفقهاء هذا البيع بحجة أن هذه الزيادة ربا ورأي الجمهور أرجح لأن هذا بيع تراضي كما جاء في قوله تعالى : (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ) صدق الله العلي العظيم [1] ، ووفق هذا البيع يتم تسليم السلعة في الحال مقابل تأجيل سداد الثمن إلى وقت معلوم سواء كان التأجيل للثمن كله أو لجزء منه ، وعادة ما يتم سداد الجزء المؤجل من الثمن على دفعات أو أقساط .

تطبيق البيع بالتقسيط بالمصارف الإسلامية :

تسلك المصارف الإسلامية طريق البيع الآجل أو البيع بالتقسيط بثمن أكبر من الثمن الحالي في حالتين : الأولى : في معاملتها مع التجار الذين لا يرغبون في استخدام أسلوب التمويل بالمشاركة وهذه الطريقة هي لبديل لعملية الشراء بتسهيلات في الدفع التي تمارسها البنوك التجارية .

الثانية : في المعاملات التي يكون فيها المبلغ المؤجل كبيراً والآجل طويلاً ومن أنسب المشروعات التي يمكن للمصارف الإسلامية تمويلها باستخدام هذا الأسلوب هو بيع الوحدات السكنية ، فالبيع الآجل (التقسيط) في هذه الحالة هو البديل المناسب لسلفيات المباني بالفائدة التي تمارسها البنوك التقليدية (البنوك العقارية) [2] .

طبيعة التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط :

ويقصد بهذه الصيغة هو شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد أجل معين ، ويطلق على هذه الصيغة البيع بالآجل أو الشراء بالتقسيط وعادة يكون الثمن الآجل أعلى من الثمن العاجل وتتمثل أركان هذا العقد في الآتي :

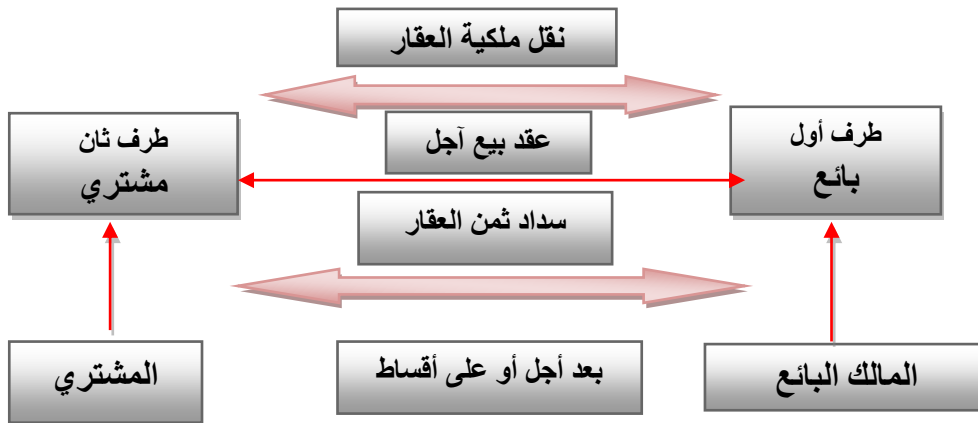
- الإيجاب : ويصدر من طالب الشراء بالآجل أو بالتقسيط (المشتري) .
- القبول : ويصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروف للبيع (البائع) .
- موضوع العقد : العقار .
- صيغة العقد : البيع الآجل للعقار .

[2] أبو الهيجاء ، الياس ، تطوير آليات التمويل في

المصارف الإسلامية ، أطروحة دكتوراه ، الاردن ، 2007 ،

[1] القرآن الكريم ، سورة النساء ، الآية - 29 .

شكل (4) صيغة التمويل عن طريق البيع الآجل (البيع بالتقسيط)



المصدر : اعداد الباحثين بالاعتماد على د.حسين شحاته , مصدر سبق ذكره , ص 6 .

وربح معلوم , والمرابحة المصرفية تعني قيام البنك بشراء السلع أو الأسهم بناء على طلب العميل ومن ثم بيعها بعد تملكها على العميل [٢] , وتنفذ هذه العملية على النحو التالي :

(أ) يقدم الطالب طلباً إلى الجهة الممولة يطلب فيه مثلاً شراء عقار بمواصفات محددة ويرفق به المستندات والوثائق المطلوبة للجهة الممولة .

(ب) في حالة الموافقة بعد الدراسة وغيرها تقوم الجهة الممولة بشراء العقار وتملكه من المورد أو الجهة البائعة .

(ج) تقوم الجهة الممولة بإعادة بيع العقار مرة ثانية إلى طالبه وهو العميل ربح يتفق عليه كما يتم الاتفاق على مقدار وأجال سداد الأقساط ويبرم عقد المرابحة .

(د) تقوم الجهة بتسليم العميل العقار بعد أخذ

الضمانات الكافية واستلام ضمان الجدية .

(هـ) يقوم العميل بسداد الأقساط حسب الأجل المتفق عليها .

طبيعة العقود في تمويل العقارات بصيغة المرابحة لآجل

لأمر بالشراء هناك عقدان هما:

لقد أجاز الفقهاء البيع بالآجل أو بالبيع بالتقسيط ودليلهم في ذلك قول الله تبارك وتعالى (وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا) صدق الله العلي العظيم [١] ، كما أن هناك سلعة أو بضاعة أو شيء وسيط بين الطرفين كما أجازوا زيادة الثمن الآجل عن الثمن الناجز بشرط عدم فصل الزيادة عن الثمن . وايضا أجاز الفقهاء بيع الموصوف في الذمة وكذلك أجازوا بيع المقذور على تسليمه إذا كان من الأشياء النمطية المتعارف عليها . وهناك خلاف بين الفقهاء بخصوص البيع من حفظ الملكية حتى يتم سداد بقية الأقساط ، ويرى فريق من الفقهاء أن حذر نقل الملكية إلى مشتري آخر يعتبر من قبيل ضمان سداد الأقساط ومن باب تجنب الشبهات يجب أن يكون البيع باتاً ويمكن أخذ ضمانات بشكل آخر .

رابعا" : التمويل العقاري بصيغة بيع المرابحة لآجل للملأمر بالشراء :

طبيعة التمويل العقاري بصيغة بيع المرابحة لآجل لأمر بالشراء : ويقصد بهذه الصيغة أن يطلب أحد العملاء أو الأفراد من جهة تمويل معينة أن تقوم بشراء عقار ما حدد المواصفات على أن تبيعه له بالآجل وسداد ثمنه على أقساط بربح يتفق عليه مع تقديم وعد بالشراء ودفع مبلغ مقدم لضمان جديته والمرابحة عند الفقهاء بيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح أو هي بيع برأي المال

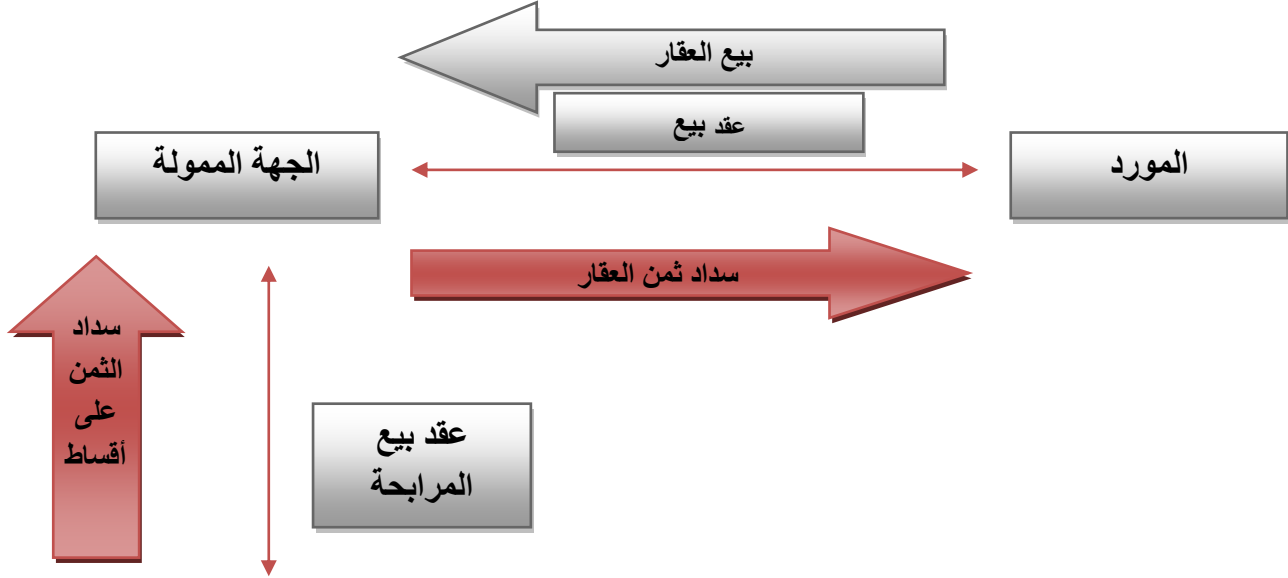
[٢] الأشقر , محمد , بيع المرابحة كما تجديه المصارف

الإسلامية , مكتبة الفلاح , الكويت , 2004 , ص 65

[١] القرآن الكريم , سورة البقرة , الآية - 275 .

العقد الأول : بين المورد للعقار البائع والجهة الممولة
المشترية ويسمى عقد شراء عقار نقداً .
العقد الثاني : بين الجهة الممولة والتي أصبحت مالكة
والعميل طالب العقار عقد بيع عقار بالمرابحة لأجل .

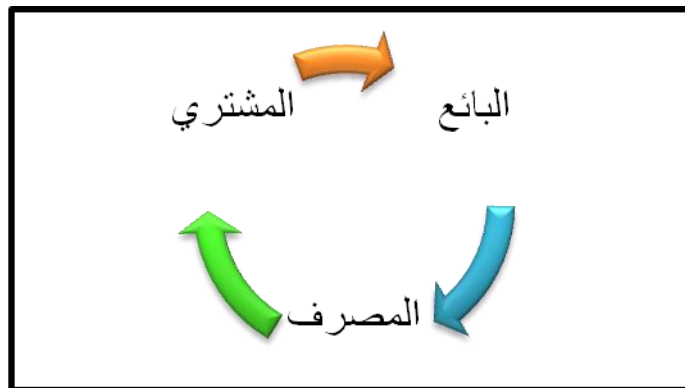
شكل (5) التمويل العقاري بصيغة المرابحة لأجل للأمر بالشراء



المصدر : اعداد الباحثين بالاعتماد على د.حسين شحاته, مصدر سبق ذكره , ص 9 العميل طالب العقار
الحكم الشرعي في شراء عقار بصيغة المرابحة لأجل :

لقد أجاز الفقهاء بيع المرابحة لأجل للأمر بالشراء لأنه يدخل في زمرة البيوع الجائزة شرعاً على أن تطبق الضوابط الشرعية الواردة في كتب الفقه تحت باب "بيع المرابحة" وما يجب التأكيد عليه في هذا المقام هو ضرورة أن تقوم الجهة الممولة بالشراء الفعلي والتملك الحقيقي والحيازة بأي صورة من صورالحيازة المتعارف عليها قبل نقل الملكية إلى العميل طالب العقار حتى لا تدخل في شبهة بيع مالا يملك والمنهي عنها شرعاً^[1] .

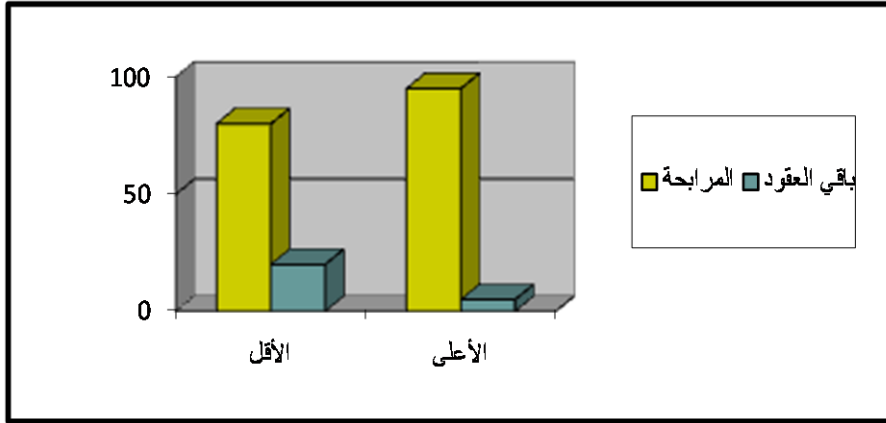
شكل (6) يوضح آلية صيغة المرابحة



المصدر : إعداد الباحثين .

[1] الشلهوب ، مصدر سبق ذكره ، ص 12 .

شكل (7) المرابحة وباقي العقود



المصدر : اعداد الباحثين .

الاستصناع لغة : طلب الفعل^[٣].

ان طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع :

(أ) عقد المعاولة بين المقاول (الصانع) وبين الجهة الممولة للبناء (المستصنع) ويطلق عليه عقد الاستصناع .

خامسا : التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع

يعرف الأستصناع بأنه عقد مع صانع على عمل شيء معين في الذمة وهو من عقود البيع^[١] وتتضح أهمية عقد الاستصناع بالحاجة اليه في الحياة البشرية حيث بين ان البشر متفاوتون فيما بينهم تسخيراً منه سبحانه لبعضهم البعض فقال سبحانه "نحن قسمنا بينهم معيشتهم في الحياة ورفعنا بعضهم فوق بعض درجات ليتخذ بعضهم بعضاً سخرياً ورحمة ربك خير مما يجمعون" صدق الله العلي العظيم^[٢] .

طبيعة التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع :

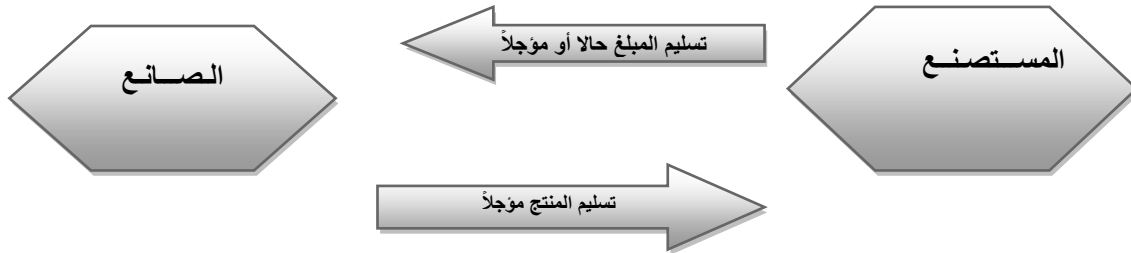
أحياناً يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها ، فيذهب إلى جهة تمويل لتقوم ببنائها لحسابه من خلال مقاول ، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الاحوال وعندما تنتهي عملية البناء تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليها عائد يطلق عليه "ريح الاستصناع".

[١] الزرقا ، مصطفى ، " عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة " المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب ، 2003 ، البنك الإسلامي للتنمية .

[٢] القرآن الكريم ، سورة الزخرف ، الآية - 32 .

[٣] ابن منظور ، لسان العرب ، بيروت ، دار الفكر ، ج 8 ، ص 187 .

شكل (8) التمويل العقد لصيغة الاستصناع



المصدر : إعداد الباحثين بالاعتماد على د. صلاح بن شلهوب، ورشة عمل بالتعاون مع الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل، 2004، ص 11 .

(ب) عقد الاستصناع الموازي: بين طالب البناء (المستصنع له) وبين الجهة الممولة (المستصنع) ويطلق عليه "الاستصناع الموازي".

شكل (9) عقد الاستصناع الموازي



المصدر : إعداد الباحثين بالاعتماد على د.صلاح بن فهد الشلهوب، مصدر سبق ذكره .

وتتمثل أركان عقد الاستصناع الأول (المقاول) في الآتي:

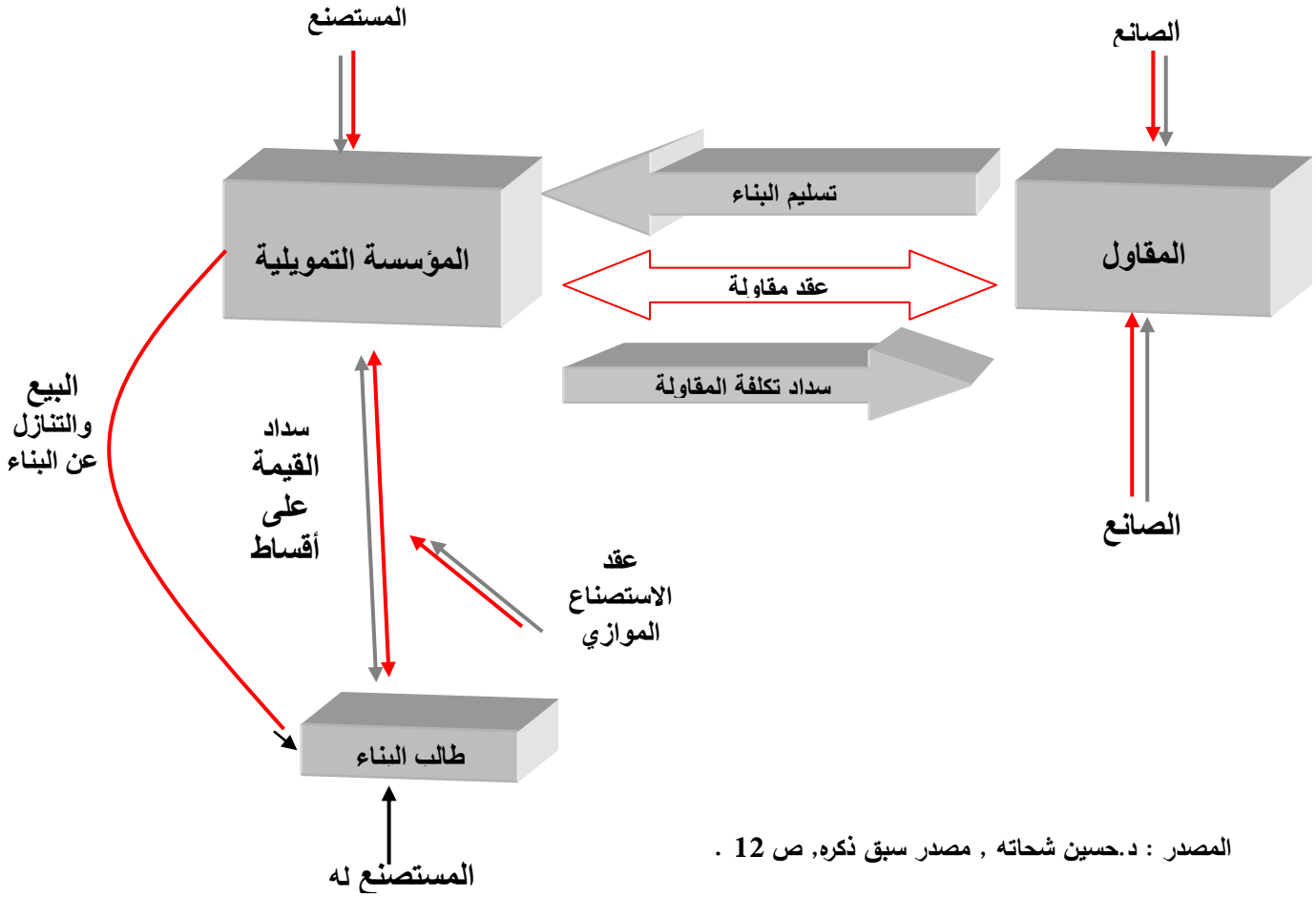
- الإيجاب : ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع .
- القبول : ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع .
- موضوع العقد : بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك .
- صيغة العقد : "الاستصناع" .

وتتمثل عقد أركان الاستصناع الموازي :

- الإيجاب : ويصدر من طالب الصنعة ويطلق عليه اسم : "المستصنع له" .
- القبول : ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع .
- موضوع العقد : بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك .
- صيغة العقد : "الاستصناع الموازي".

ويرفق بهذه العقود مجموعة من المستندات والوثائق والوعود والعهود والضمانات ونحوها والتي تعتبر جزءاً متمماً لها وتختلف من حالة إلى أخرى .

شكل (10) العلاقة التعاقدية في حالة صيغة الاستصناع والاستصناع المتوازي



المصدر : د.حسين شحاته , مصدر سبق ذكره, ص 12 .

سادسا^[1] : صيغة التمويل عن طريق بيع السلم : السلم والسلف بمعنى واحد وهو بيع شيء والسلم من العقود والمعروفة قبل الإسلام وهو بيع مؤجل موصوف في الذمة بثمن يدفع عاجلاً , والسلم المصرفي يقصد به دخول البنك في عقد سلم بائعاً أو مشترياً لكمية معلومة من سلعة إلى أجل معلوم بثمن مدفوع نقداً .
مميزات عقد السلم :

1. تمويل الشركات لبناء المساكن .
2. المساهمة في التوازن بين العرض والطلب .
3. فرصة للمصرف لتحقيق ارباح من شركات البناء والأفراد .

أركان السلم هي :

الحكم الشرعي في التمويل العقاري بصيغة الاستصناع :

لقد أجاز جمهور الفقهاء عقد بيع الاستصناع وعقد المقاوله لحاجة الناس إليها وقياساً على بيع السلم الذي أجازهُ رسول الله (صلى الله عليه وسلم) ، كما وضع الفقهاء مجموعة من الضوابط والمعايير الشرعية لضمان تنفيذه .

مميزات عقد الأستصناع :

1. المساهمة في ايجاد فرص لدخول مستثمرين الى قطاع بناء المساكن .
2. اعطاء فرص اكبر للمستفيد لاختيار الأنموذج الأنسب له .
3. اعطاء فرص اكبر للمستفيد للبناء في المنطقة التي يريد .

[1] القضاة ، زكريا محمد الفالح ، السلم والمضاربة ، دار الفكر ، عمان ، ط 1 ، 1984 ، ص 39 .

تطبيق بيع السلم بالمصارف الإسلامية :

يمكن أن يكون عقد السلم طريقاً للتمويل يعني عن القرض بفائدة فمن عنده سلعة مشروعة ينتجها يمكنه أن يبيع كمية منها تسلم في المستقبل ويحصل على ثمنها حالاً ولذلك يكون عقد السلم أحد الوسائل التي يستخدمها المصرف الإسلامي في الحصول على السلع موضوع تجارته , كما يستخدمه أيضاً في بيع ما تنتجه شركاته ومؤسساته . وكما يتضح من الواقع العملي أن العديد من المصارف الإسلامية تطبق هذه الصيغة في تمويل العديد من الشركات الصناعية ويمكن استخدام بيع السلم في الإنشاءات العقارية عن طريق بيع الوحدات قبل إنشائها وتسليمها بعد الانتهاء منها^[٢] .

1. العاقدان .

2. الصيغة " الإيجاب والقبول " .

3. المعقود عليه .

ضوابط الاستثمار عن طريق بيع السلم :

وضع بعض الفقهاء مجموعة من القواعد التي تضبط الاستثمار عن طريق بيع السلم منها .

1. أن يكون منضبطاً : بمعنى أن كل ما يمكن

انضباطه فإنه جائز فيه السلم لأنه ما تدعوا إليه حاجة.

2. أن يصفه بما يختلف فيه الثمن فيذكر جنسه ونوعه وقره وبلده وحدائته وقدمه وجودته ورداعته ومالا يختلف به الثمن لا يحتاج إلى ذكره .

3. أن يكون الأجل معلوم كالشهر ونحوه فإن أسلم حالاً أو على أجل قريب كالיום ونحوه لم يصح .

4. أن يكون المسلم فيه في الذمة فإن أسلم في عين لم يصح .

5. أن يكون المسلم فيه عام الوجود في محله فلا يجوز فيما يندر كالسلم في العنب والرطب في غير وقته .

6. أن يقضي رأس المال في المجلس وذلك لئلا يدخل تحته بيع المنهي عنه وأجاز مالك اليوم واليومين لاستلام رأس المال .

وهذه الشروط متفق عليها الأئمة الأربعة^[١] ,

وقد أقر مؤتمر المصرف الإسلامي في دبي عام 1979م هذا النوع من البيوع إذا كان المصرف يتقيد بالشروط التي ذكرها الفقهاء ومراعاة ذلك في كافة عقود السلم . ولا يشترط أن تكون البضاعة المشتراة من إنتاج البائع كما هو الحال في المصارف الإسلامية فإنها تستورد البضائع من بلدان أخرى ولا تقوم بإنتاجها والفرق بين السلم وبيع المرابحة أن بيع السلم يتم الثمن حالاً أما بيع المرابحة فهناك وعد بالشراء , وفي كلتا الحالتين يكون المشتري من المنتج الأساسي هو المصرف الإسلامي لا المتعامل .

[٢] القضاة , زكريا محمد الفالح , مصدر سبق ذكره ,

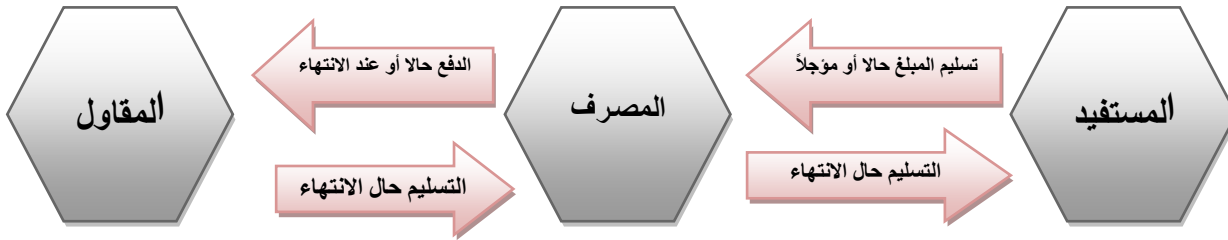
[١] القضاة , زكريا محمد الفالح , السلم والمضاربة ,

شكل (11) صيغة السلم في تمويل السكن



المصدر : إعداد الباحثين بالاعتماد على د. صلاح بن فهد الشلهوب ، مصدر سبق ذكره، ص14.

شكل(12) تطبيقات السلم في تمويل المساكن



المصدر : إعداد الباحثين بالاعتماد على د. صلاح بن فهد الشلهوب، نفس المصدر السابق

- سابعا" : صيغة التمويل بالتورق [1] :
- هو شراء سلعة بثمن مؤجل ثم بيعها لآخر بثمن نقدي للحصول على النقد .
- أطراف عملية التورق : العميل : يشتري بالأجل من البنك (عقد بيع بالتقسيط) .
- البنك : عقد بيع للعميل بالأجل (بيع بالتقسيط) .
- مشتري : يشتري السلعة من العميل نقداً .
1. يقوم البنك بشراء كمية من السلع وتملكها .
 2. يقوم البنك بعرض السلعة للعملاء لشراؤها .
 3. توقيع عقد بيع بالتقسيط بين البنك والعميل (بيع على الوصف) .
 4. تملك العميل للوحدات بموجب مستندات .
 5. سداد العميل للأقساط المستحقة .

أسباب ظهور التورق بالمصارف الإسلامية :

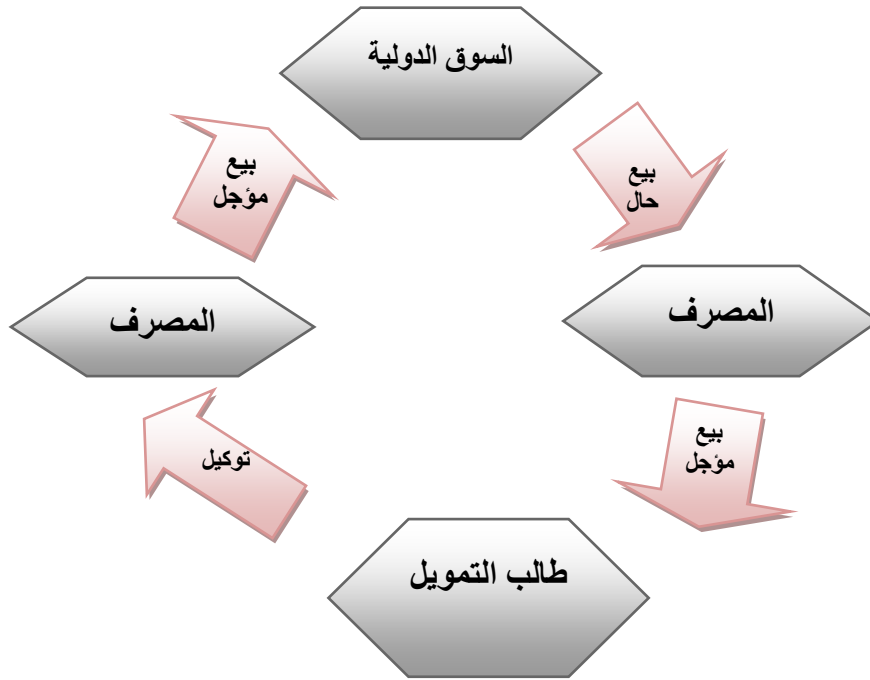
- 1 - تلبية احتياجات العملاء من النقد .
- 2 - تجنب العملاء للخسائر العالية .
- 3 - تجربة حديثة لتمويل العملاء .

آلية عمل التورق بالمصارف الإسلامية [2] :

[2] حمزة طيبي ، بلقاسم صبحي ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الأغواط ، الجزائر ، بحث منشور ، " الاتجاه الحديث في البنوك لعملية التوريق " ، 2006 ، ص : 9 .

[1] احمد ، محمد علي ، " المصارف الإسلامية على مشارف الالفية الثالثة ، مؤتمر اتحاد المصارف العربية ، بودابست ، 1998م .

شكل (13) توكيل التمويل العقاري لصيغة التورق المصرفي المنظم



شكل (14) العلاقة بين البائع والمشتري في صيغة التورق المصرفي



المصدر : إعداد الباحثين بالاعتماد على د. صلاح بن فهد الشلهوب, مصدر سبق ذكره , ص 16 .

ثامناً : صيغة الاستثمار المباشر

يقوم المصرف الاستثماري باستثمار أموال المودعين بنفسه أو عن طريق المتعاملين معه بتمويله لعملياتهم الاستثمارية , ويقوم جهاز الخبراء لدى المصارف الإسلامية بإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات المقترحة والتأكد من عدم مخالفة النشاط أو المنتجات للشريعة الإسلامية مع الأخذ في الحسبان وخدمة التنمية الاقتصادية , وقد أجاز المؤتمر السادس لمجمع البحوث الإسلامية المنعقد بالقاهرة سنة 1971 الاستثمار المباشر حيث جاء في البند الثالث الخاص بتوظيف الودائع واستخدام الموارد : " يجوز للبنك شراء استثمارات مباشرة (يشرف عليها بنفسه) او استثمارات غير مباشرة , كما يجوز لها إنشاء مؤسسات استثمارية يقوم بتمويلها لتتولى نيابة عنه وحسابه وتحت إشرافه

وإدارة مشروعات استثمارية " , وطبقاً لذلك جاء عقد تأسيس بنك دبي الإسلامي سنة 1975م النص صراحة على أن من أغراض البنك القيام بجميع الأعمال المصرفية , المالية والتجارية , وأعمال الاستثمار , إنشاء مشروعات التصنيع , والتنمية الاقتصادية , والعمران , والمساهمات فيها من الداخل والخارج .
وتأكيداً للصفة الاستثمارية للمصرف الإسلامي الدولي للاستثمار والتنمية جاء في عقد تأسيسه بأن غرض الشركة هو مباشرة جميع الخدمات والعمليات المصرفية والمالية والتجارية المصرح بها لبنوك الاستثمار والأعمال وكافة ما تتطلبه أعمال ومشاريع التنمية , ومن هذه الأعمال على سبيل المثال , العمل بشتى الوسائل على إنشاء وإنشاء وتنشيط الاستثمار في مختلف قطاعات

احتياجاتهم من السلع المختلفة . لذلك يجب على المصرف الإسلامي القيام بإجراء دراسات لاحتياجات الأسواق من السلع والمنتجات وخاصة تلك التي يحجم عن تمويلها الأفراد نظراً لطول مدة الاستثمار أو لعائدها غير المجزي على الرغم من أهميتها الاجتماعية والاقتصادية [٢] .

خلاصة الرأي :

- 1 - المنهي عنه شرعاً في التمويل العقاري هو صيغة القرض بفائدة .
- 2 - الجائز شرعاً في التمويل العقاري هو :
 - أ. صيغة التمويل بالمشاركة .
 - ب. صيغة التمويل بنظام البيع الآجل أو بالتقسيط .
 - ج. صيغة التمويل بنظام بيع المرابحة .
 - د. صيغة التمويل بنظام بيع المرابحة .

وصدق الله القائل في كتابه العزيز: (وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ

وَحَرَّمَ الرِّبَا) .

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

- 1 - ان الاسلام قد أقر التضامن الاجتماعي بين الناس , مثل وجوب الزكاة , ومشروعية الصدقات , ومعاونة المحتاجين , فهو حق للمحتاج وهذا ما تتميز به الشريعة الاسلامية عن الاعلان الدولي لحقوق الانسان الذي لا يلزم الآخرين بدعم المحتاجين إلا من قبل التطوع .

- 2 - ومن الحاجات المعاصرة في مجال المعاملات المالية حاجة الناس إلى تمويل مشروعاتهم وأعمالهم لذلك استنبط الفقهاء من مصادر الشريعة الإسلامية صيغ التمويل الإسلامي, فالإسلام دين شامل ومنهج حياة وينظر الى السكن كحاجة .

التنمية سواء بتأسيس مشروعات جديدة أو بتوسيع وتطوير مشروعات قائمة .

إن قيام المصارف الإسلامية بإنشاء مشروعات الاستثمار , أو الترويج لها أو المشاركة فيها ليس من باب الآمال أو الاختيار , ولكنه من باب المسؤولية الأصلية للمصرف الإسلامي , وبدون هذه المسؤولية يصبح المصرف الإسلامي مجرد مؤسسة حلال وليس بالضرورة مؤسسة اقتصادية تدعم النظام الاقتصادي الإسلامي . فالمصرف الإسلامي بطبيعته تركيبي لا يمكن أن يكون بنكاً تجارياً يتاجر بالأموال ولكنه بنك استثمار وأعمال هدفه دائماً تنشيط الاستثمار والتنمية , وتنشيط المدخرين الصغار , وتنشيط أصحاب الحرف الصغيرة [١] .

إن الصفة الاستثمارية للمصرف الإسلامي صفة ملازمة له تماماً مع الأخذ في الاعتبار إن إلغاء التعامل بالفائدة من عمليات البنك الإسلامي يجعل الاستثمار المباشر ليس فقط مسألة ضرورية بل والشغل الشاغل أيضاً لإدارة البنك ويتوقف عليها وجود البنك من عدمه , ليس فقط لمتطلبات الربحية ولكن أيضاً لمتطلبات السيولة والإمكان للبنك من ناحية وزيادة قدرة المجتمع على تشجيع الاستثمارات المستقبلية . ولذلك يجب على المصرف الإسلامي تدعيماً للدور الاستثماري التنموي أن يقوم بالتعرف على فرص الاستثمار وتعريف المستثمرين به أن القيام بتحليل المشروعات ودراسة جدواها مع الترويج للمشروعات بعد دراستها وخاصة تلك المشروعات التي تتطابق مع الأوليات الإسلامي . ولا يقتصر الاستثمار المباشر على إنشاء شركات إنتاجية فقط وإنما يمكن الاستثمار عن طريق الإنجاز المباشر وهو الشراء سواء قام به الشخص نفسه أو تم لصالحه وذلك بهدف تقليب المال وتحريكه في عملية التجار للحصول على ربح حلال من الفرق بين تكلفة الشراء وسعر البيع ولتحقيق مصلحة افراد المجتمع بتوفير

[١] المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية

على الموقع الالكتروني :

http://www.cibafi.com

[٢] الهييتي , عبد الرزاق رحيم , مصدر سابق , 61 .

التوصيات

13 - الأشقر ، محمد ، بيع المرابحة كما تجديده
المصارف الإسلامية ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، 2004

14 - الزرقا ، مصطفى ، " عقد الاستصناع ومدى
أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة " المعهد
الإسلامي للبحوث والتدريب ، البنك الإسلامي للتنمية ،
2003 .

15 - ابن منظور ، لسان العرب ، بيروت ، دار الفكر ،
ج1 ، الرياض ، 1405 هجرية ، 1985 .

16 - القضاة ، زكريا محمد الفالح ، السلم والمضاربة ،
دار الفكر ، عمان ، ط1 ، 1984 .

17 - حمزة طيبي ، بلقاسم صبحي ، كلية العلوم
الاقتصادية ، جامعة الأغواط ، الجزائر ، بحث منشور ،
" الاتجاه الحديث في البنوك لعملية التوريق " . 2006

18- شحاته ، د. حسين شحاته ، "صيغ التمويل العقاري
المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية ، الجائز والمهني
عنها "، جامعة الازهر .

19 - المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية
الإسلامية على الموقع الإلكتروني :
www.cibafi.com

http \ :

20 - موقع على الانترنت على الرابط الإلكتروني :

1 - توفير التمويل الاسكاني اللازم الطويل الأجل

لشرائح ذوي الدخل المحدود ، وأن يكون هذا التمويل متوافق
مع الشريعة الإسلامية ، بلا فوائد مع تحديد القروض المالية
(العقارية) بالشريحة المستهدفة في المجتمع وان يكون
القرض مضاعفا عما يستطيع الفرد ادخاره شهريا .

2 - الفكر الاسلامي هو الاصلح لأنه يقدم حلول
واقعية ، تمتاز فيها الحالات الانسانية والموضوعية والبعد
المعنوي والمادي ، حيث اوجب تدخل الدولة في توفير السكن
للمحتاج ومساعدة القادر على توفيره .

المصادر والمراجع :

1 - القرآن الكريم ، سورة الاعراف ، الآية - 75 .

2- القرآن الكريم ، سورة البقرة ، الآية - 275 .

3 - القرآن الكريم ، سورة النساء ، الآية - 29 .

4 - القرآن الكريم ، سورة الزخرف ، الآية - 32 .

5 - المصارف الإسلامية ، هيئة الموسوعة العربية ،
دمشق ، سورية ، ط1 ، 1428 هـ ، 2007 .

6 - أنجار د. احمد أنجار البنوك الإسلامية ، مجلة
المسلم المعاصر بيروت العدد 42 ، 1982 .

7 - الخضيرى ، احمد محسن ، 1993م ، إيتراك للنشر
والتوزيع ، القاهرة ، ط 3 ، 1993 .

8 - احمد ، محمد علي ، " المصارف الإسلامية على
مشارف الالفية الثالثة " ، مؤتمر اتحاد المصارف العربية
، بودابست ، 1998 .

9 - الشلهوب ، صلاح بن فهد الشلهوب ، جامعة
الملك فهد " ورشة عمل بالتعاون مع الهيئة الإسلامية
العالمية للاقتصاد والتمويل ، 2004 .

11 - الهيتي ، عبد الرزاق رحيم ، المصارف الإسلامية
بين النظرية والتطبيق ، دار أسامة للنشر والتوزيع ،
عمان ، ط1 ، 1988 .

12 - أبو الهيجاء ، الياس ، تطوير آليات التمويل في
المصارف الإسلامية ، أطروحة دكتوراه ، الاردن، 2007